



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—SECTION 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 318] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अगस्त 23, 2018/भाद्र 1, 1940
No. 318] NEW DELHI, THURSDAY, AUGUST 23, 2018/BHADRA 1, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण अधिसूचना

मुंबई, 10 अगस्त, 2018

सं. टीएएमपी/86/2016-केओपीटी.— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा, धोबीतलाब कंटेनर पार्क के किराया (जोन 28 एफ का 07.04.2011 से 06.04.2016 तक प्रभावी किराया अनुसूची) में समीक्षा के लिए कोलकाता पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण मामला सं. टीएएमपी/86/2016-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i). श्री टी.एस. बाल सुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
(ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(जुलाई, 2018 के 31वें दिन पारित)

यह मामला, धोबीतलाब कंटेनर पार्क के किराया (जोन 28 एफ के 07.04.2011 से 06.04.2016 तक प्रभावी किराया अनुसूची) में समीक्षा के लिए कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. वर्ष 2011 में कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी की भूमि और इमारतों के लिए पट्टे के किराए के निर्धारण से संबंधित कार्यवाही के दौरान, केओपीटी ने 'धोबीतलाब कंटेनर पार्क' (डीसीपी) के लिए रु.6562/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह का किराया पेश किया था। केओपीटी के प्रस्ताव के आधार पर, प्राधिकरण ने आदेश संख्या के अनुसार 19 जनवरी 2011 को अपने आदेश सं.टीएएमपी/7/2010-केओपीटी के अंतर्गत 2011 से 2016 तक पांच साल की अवधि के लिए रु.6562/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की दर से 'धोबीतलाब कंटेनर पार्क' के लिए पोर्ट द्वारा यथा-प्रस्तावित किराए की मंजूरी दे दी थी।

2.2. डीसीपी क्षेत्र के लिए तय किए गए किराये को कोलकाता के माननीय उच्च न्यायालय के साथ-साथ अलीपुर में मान्य किराया नियंत्रक के समक्ष कुछ उपयोगकर्ताओं द्वारा चुनौती दी गई थी।

2.3. इस पृष्ठभूमि और उपयोगकर्ताओं की आपत्तियों के परिप्रेक्ष्य में, केओपीटी ने नवंबर 2016 में डीसीपी क्षेत्र के लिए 07 अप्रैल 2011 से 06 अप्रैल 2016 की अवधि के लिए रु.6562/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह से घटा कर रु. 4972/- प्रति 100 वर्ग तक किराया कम करने से संबद्ध एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

2.4. जब, केओपीटी से 5 दिसंबर 2016 को हमारे पत्र के माध्यम से यह पुष्टि करने के लिए अनुरोध किया गया था कि डीसीपी क्षेत्र के संबंध में किराए का मामला न्यायाधीन नहीं है और क्या यह प्राधिकरण इस संदर्भ में प्रस्ताव पर आगे की कार्रवाई कर सकता है, केओपीटी ने 28 दिसंबर 2016 के अपने पत्र के अंतर्गत पुष्टि की कि डीसीपी क्षेत्र के संबंध में लंबित मामले को माननीय न्यायालय में खारिज (डिसमिस) कर दिया गया है और डीसीपी क्षेत्र के लिए निर्धारित किराए के संबंध में माननीय न्यायालय में कोई मामला लंबित नहीं है।

2.5. चूंकि केओपीटी द्वारा किए गए सबमिशन से यह स्पष्ट नहीं था, कि माननीय किराया नियंत्रक के अधीन मामलों का विलंबित होने से मामला न्यायाधीन रहेगा, केओपीटी को 27 जनवरी 2017 के हमारे पत्र के माध्यम से यह पुष्टि करने के लिए पुनः अनुरोध किया गया था कि क्या यह प्राधिकरण संदर्भित प्रस्ताव पर आगे कार्रवाई कर सकता है या नहीं। इस संबंध में, केओपीटी ने 02 मई 2017 के अपने पत्र के माध्यम से स्पष्ट किया है कि चूंकि किराया नियंत्रक को केओपीटी की संपत्ति के संबंध में किराया तय करने का अधिकार नहीं है, इसलिए उसने पुष्टि की है कि यह प्राधिकरण, धोबीतलाब कंटेनर पार्क के किराए की दर में संशोधन के लिए केओपीटी के प्रस्ताव पर आगे कार्रवाई कर सकता है।

2.6. यह उल्लेख यहां प्रासंगिक है कि वर्ष 2011 में हल्दिया और कोलकाता में केओपीटी की भूमि और भवनों के लिए किराया तय करने के बाद, प्राधिकरण ने अपने 29 मार्च 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/62/2016-केओपीटी के द्वारा 07 अप्रैल 2016 से 06 अप्रैल 2021 तक 5 साल की अवधि के लिए हल्दिया और कोलकाता में केओपीटी की भूमि और भवनों के लिए किराया में संशोधन किया है। डीसीपी क्षेत्र के लिए 07 अप्रैल 2016 से प्रभावी होने वाला किराया रु.5489/- प्रति माह प्रति 100 वर्ग मीटर तय किया गया है।

3.1. केओपीटी द्वारा 18 नवंबर 2016 के इसके प्रस्ताव संख्या एलएनडी.464/एफ/आरआईसी/अडी xvii(लूज)/2802 में किए गए सबमिशन का सारांश नीचे दिया गया है:

- (i). टीएएमपी के 19 जनवरी 2011 के आदेश के माध्यम से 8 मार्च 2011 को भारत के राजपत्र में विधिवत अधिसूचित केओपीटी के दरमान (एसओआर), 7 अप्रैल 2011 से प्रभावी कर दिए गए थे। कथित आदेश में धोबीतलाब कंटेनर यार्ड [जोन 28 (एफ)] के लिए किराए की दर रु.6562/- प्रति 100 वर्गमीटर प्रति माह निर्धारित की गई है।
- (ii). उसके बाद, धोबीतलाब कंटेनर यार्ड [जोन 28 (एफ)] के किरायेदारों/निवासियों ने इस दर के खिलाफ टीएएमपी समेत विभिन्न मंचों में प्रतिवेदन दायर किया। तथापि, टीएएमपी ने 26 अगस्त 2011 के अपने पत्र सं. टीएएमपी/7/2010-केओपीटी के आधार पर कि टैरिफ ऑर्डर में कोई स्पष्ट त्रुटि नहीं थी, प्रतिवेदन का निपटान कर दिया था।
- (iii). डीसीपी के संबंध में दर में वृद्धि निम्नानुसार है:

क्षेत्र सं.	विवरण	1996 की अनुसूची में दर	2011 अनुसूची में दर
28(एफ)	धोबीतलाब कंटेनर पार्क	कोई अलग क्षेत्र नहीं	न्यू जोन 28 एफ @ रु. 6562/- प्रति माह प्रति 100 वर्गमीटर
9	सीजीआर रोड गेट नं. 5 एनएसडी से गेट नं. 9 तक (2011 के दरमान से पूर्व धोबीतलाब इस क्षेत्र का हिस्सा माना जाता था)	प्रति रु.610/- प्रति माह 100 वर्गमीटर यह प्रारंभिक दर 1996 की अनुसूची के अनुसार प्रत्येक गत वर्ष पर प्रति वर्ष 5.1% प्रति वर्ष की बढ़ोतरी से 06.04.2011 को रु.1224/- हो गए।	रु. 3756/- प्रति 100 वर्गमीटर प्रति माह 07.04.2011 से प्रभावी

- (iv). जोन 28 (एफ) के किरायेदारों/निवासियों ने इस दर के खिलाफ शिकायतों को व्यक्त करते हुए, "विरोध" के रूप में पूर्ण रूप से केओपीटी लाइसेंस शुल्क/क्षतिपूर्ति बिल का भुगतान/अदायगी नहीं किया था। नतीजतन, केओपीटी द्वारा निम्नलिखित कार्रवाई की जानी थी :

- (क). 07.04.2011 से बढ़ाए गए किराया जमा न करने पर केओपीटी द्वारा लाइसेंस को रद्द किया जाना था। अधिकांश किरायेदारों के लिए 07.04.2011 (अर्थात 2011 से एसओआर के प्रभावी तारीख) के बाद से इस तरह की देनदारी इकट्ठी हो रही है।

- (ख). कई पूर्व लाइसेंसधारियों ने उच्च दर को चुनौती देने वाले किराया नियंत्रण प्राधिकरण से संपर्क किया है। केओपीटी ने क्षेत्राधिकार मुद्दे पर किराया नियंत्रक प्राधिकरण को चुनौती दी है, क्योंकि केओपीटी की संपत्ति किराया नियंत्रक अधिनियम के अंतर्गत नहीं आती है।
- (ग). संभवतः, लाइसेंस शुल्क की अत्यधिक दर के कारण 07.04.2011 के बाद खाली पड़े हुए भूखंडों के लिए निविदा संबंधी एकमात्र प्रयास संभवतः सफल नहीं हुआ है।
- (घ). मैसर्स बामर लॉरी, मैसर्स तारा मरीन, मैसर्स रोडविंग्स, मैसर्स ट्रांसेफ़ और मैसर्स पटवलक समेत कई संस्थाओं ने अत्यधिक लाइसेंस शुल्क दर के कारण संभवतः अपने भूखंडों को लौटा दिया। केओपीटी ऐसी पार्टियों के सुरक्षा जमा से बकाया राशि कुछ हद तक समायोजित कर सकता है।
- (ङ). केओपीटी ने लापरवाही पार्टियों के खिलाफ निष्कासन के साथ-साथ बकाया राशि की वसूली के लिए एलडी संपदा अधिकारी के समक्ष कार्यवाही शुरू की है। कार्यवाही अभी भी लंबित है। दूसरे शब्दों में, 2011 की अनुसूची में जोन 28 (एफ) के लिए उच्च दर में सीधे गिरावट के कारण, मुकदमों की संख्या में वृद्धि हुई है।
- (च). इस तरह के मुकदमे के साथ कुछ भूखंडों के वापस जमा कराने के साथ खाली कंटेनरों के भंडारण और केओपीटी की राजस्व क्षमता पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है। दूसरी तरफ, उन खाली पड़े हुए भूखंडों पर कंटेनरों की रुक रुक कर अनधिकृत डंपिंग भी हो रही है।
- (v). केडीएस के 2011 के एसओआर में कुछ जोनों के संबंध में असामान्य वृद्धि के मद्देनज़र, केओपीटी ने दर के विश्लेषण के विवरण की जांच के लिए एक समिति गठित की। समिति ने नोट किया कि क्षेत्र 28 (एफ) के संबंध में टीएएमपी ने प्रशुल्क प्रस्ताव पर कार्रवाई करते समय, प्रासंगिक क्षेत्र के लाइसेंस के लिए निविदा के माध्यम से प्राप्त उच्चतम दर को 1.32 अर्थात् प्रीमियम कारक (गैर-लेवी 4 साल के किराए के बराबर प्रीमियम का) से गुणा किया है जो केवल दीर्घकालिक पट्टे के मामले में लागू होता है।
- (vi). चूंकि इस क्षेत्र के सभी भूखंड खाली कंटेनरों के भंडारण के लिए लाइसेंस आधार पर आवंटित किए जाते हैं, इसलिए इस मामले में इस तरह के प्रीमियम कारक को ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए। तदनुसार, समिति ने जोन 28(एफ) के लिए 07.04.2011 को ₹.6562/- से प्रीमियम कारक 1.32 निकालते हुए ₹.4972/- के तर्कसंगतीकरण की सिफारिश की।
- (vii). भूमि आवंटन समिति ने 16.06.2014 को आयोजित अपनी बैठक में फैसला किया कि टीएएमपी को ऐसी कम दर की सिफारिश केवल तभी की जाएगी, जब मूल अद्यतन दर धोबीतलाब भूमि के आवंटन के लिए निविदा में कोई बेहतर प्रतिक्रिया नहीं मिलती है। केओपीटी की लाइसेंसिंग नीति को केओपीटी बोर्ड द्वारा 26.11.2015 को अनुमोदित किया गया था और भू-नीति 2014 लागू होने के बाद लाइसेंस के लिए कोई निविदा नहीं की जा सकती थी (फीस पार्किंग जोन के लिए विशेष निविदा को छोड़कर जिसमें कोई प्रतिक्रिया प्राप्त नहीं हुई)।
- (viii). (क). इस बीच, केओपीटी ने मैसर्स कोलिअर्स इंटरनेशनल (इंडिया) प्राॅपर्टी सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड को वैलुअर के रूप में नियुक्त किया है और वैलुअर द्वारा प्रस्तुत अंतिम रिपोर्ट के आधार पर बोर्ड ने प्रस्तावित एसओआर की सिफारिश की है और केओपीटी ने बाद की अवधि के लिए दिनांक 29.09.2016 को टैम्प में अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
- (ख). चूंकि 07.04.2011 से 06.04.2016 तक (एसओआर, 2011 की मूल वैधता अवधि के दौरान), जोन 28 (एफ) में कोई स्वीकार्य निविदा दर नहीं थी, बोर्ड ने इस क्षेत्र के लिए 07.04.2016 से 06.04.2021 तक की अवधि के दौरान लागू होने के लिए ₹.5489/- प्रति माह प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह, की दर की सिफारिश की जो 07.04.2011 से पहले अद्यतित परिपक्व निविदा दर पर आधारित है।

3.2. उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए, केओपीटी ने धोबीतलाब कंटेनर पार्क [जोन 28 (एफ) 2011 एसओआर] के संबंध में ₹.6562/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह के किराए के स्थान पर 07.04.2011 से एसओआर की वैधता के दौरान वार्षिक 2% वृद्धि के साथ ₹.4972/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की दर का प्रस्ताव दिया है।

3.3. बोर्ड ने डीसीपी क्षेत्र के संबंध में इसके संकल्प संख्या आर/76/केडीएस/ईएसटी/3/08/2016 दिनांक 24 अगस्त 2016 के अंतर्गत किराए की दर में कमी को ₹.4972/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की मंजूरी दे दी है।

4.1. केओपीटी ने हमारे अनुरोध पर, विषयगत प्रस्ताव के संबंध में भूमि आवंटन समिति (एलएसी) की बैठक के कार्यवृत्तों की एक प्रति प्रस्तुत की है। एलएसी की अध्यक्षता केडीएस के उप-अध्यक्ष करते हैं और एफए और सीएओ, मुख्य अभियंता, सचिव प्रभारी, यातायात प्रबंधक प्रभारी और संपदा प्रबंधक समिति के अन्य सदस्य होते हैं।

4.2. एलएसी की रिपोर्ट से, यह देखा जाता है कि एलएसी ने बोर्ड और टीएएमपी की मंजूरी के अध्याधीन 07 अप्रैल 2011 से प्रति माह 100 वर्ग मीटर प्रति माह रु.4972/- डीसीपी क्षेत्र के संबंध में किराया कम करने की सिफारिश की है। एलएसी द्वारा इसकी भी सिफारिश की गई है कि टीएएमपी को दर-प्रस्ताव भेजने से पहले हितधारकों के बीच सर्वसम्मति के लिए प्रयास किया जाना चाहिए।

5. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, को केओपीटी के 18 नवंबर 2016 के प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियां मंगवाने के लिए भेजी गई थी। कुछ उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठनों ने अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। कथित टिप्पणियां केओपीटी को फीडबैक जानकारी के रूप में अग्रणी की गई थीं। इस मामले को अंतिम रूप देने तक केओपीटी ने इन टिप्पणियों पर कोई प्रतिक्रिया नहीं दी है।

6.1. संदर्भगत मामले में 22 मार्च 2018 को केओपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, केओपीटी ने प्रस्ताव की एक संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुति दी। संयुक्त सुनवाई के दौरान केओपीटी और अन्य उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों ने अपना-अपना पक्ष रखा।

6.2. संयुक्त सुनवाई के दौरान, कुछ उपयोगकर्ताओं ने अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। इन टिप्पणियों को केओपीटी को भेजा गया था। 27 मार्च 2018, 29 मई 2018 और 04 जुलाई 2018 की अनुस्मारक के बाद, केओपीटी ने 12 जुलाई 2018 के हमारे पत्र का जवाब दिया है।

6.3. संयुक्त सुनवाई के दौरान हुई चर्चाओं के आधार पर, केओपीटी से हमारे 27 मार्च 2018 के पत्र के अंतर्गत कुछ जानकारी स्पष्ट करने/प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। 27 मार्च 2018, 29 मई 2018 और 04 जुलाई 2018 के अनुस्मारकों के बाद, केओपीटी ने 12 जुलाई 2018 के अपने पत्र के अंतर्गत जवाब दिया है। हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी और इसके बारे में केओपीटी की प्रतिक्रिया नीचे सारणीबद्ध है:

क्रम सं.	मांगी गई जानकारी	केओपीटी की प्रतिक्रिया
(i).	यह देखते हुए कि संयुक्त सुनवाई के दौरान उपयोगकर्ताओं में से एक ने रिपोर्ट की है कि किराया नियंत्रक के समक्ष याचिकाएं लंबित हैं। केओपीटी स्पष्ट रूप से पुष्टि करे कि डीसीपी क्षेत्र के संबंध में किराये का निर्धारण न्यायाधीन नहीं है और माननीय न्यायालय / किराया नियंत्रक द्वारा कोई रोक नहीं लगाई गई है और प्राधिकरण प्रस्ताव में आगे कार्यवाई कर सकता है।	जैसा कि केओपीटी के कानूनी विभाग द्वारा पुष्टि की गई है, संबंधित न्यायालयों द्वारा कोई भी आदेश स्थगन आदेश(स्टे-आर्डर) नहीं दिया गया है [अर्थात् धोबीतलाब कंटेनर पार्क के लिए किराया निर्धारण के संबंध में कोलकाता उच्च न्यायालय, अलीपुर कोर्ट और माननीय किराया नियंत्रक]।
(ii).	जैसा कि टिप्पणियों, जिनके आधार पर हितधारकों ने धोबी तलाब क्षेत्र के लिए किराये में प्रस्तावित कमी के लिए अपनी सहमति दी है, उन्हें सूचीबद्ध करने के लिए 28 फरवरी 2018 के हमारे पत्र के माध्यम से केओपीटी को पहले ही अनुरोध किया गया है।	धोबीतलाब क्षेत्र के हितधारकों के साथ चर्चा के लिए यह मुद्दा उठाया गया था और उन्होंने कुछ शर्तों के साथ प्रस्तावित कमी के लिए अपनी सहमति व्यक्त की थी। उन्होंने आगे कहा कि वे सुनवाई के दौरान, टीएएमपी के सामने अपनी प्रेक्षन रिपोर्ट पेश करेंगे। इस प्रकार, वे कंटेनर टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड, मरीन कंटेनर सर्विसेज (आई) प्राइवेट लिमिटेड और सीहॉर्स शिपिंग एंड शिप मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड ने अपने 13 मार्च 2018 के पत्र के अनुसार टीएएमपी को रु.4972/- की कुछ शर्तों के साथ संशोधित दर की स्वीकृति दी है।
(iii).	केओपीटी डीसीपी क्षेत्र के दर विश्लेषण के विवरण को देखने के लिए गठित समिति की रिपोर्ट की एक प्रति प्रस्तुत करे।	डीसीपी क्षेत्र के दर के विश्लेषण के विवरण की जांच के लिए गठित समिति की रिपोर्ट इस कार्यालय में उपलब्ध नहीं है। तथापि, भूमि आवंटन समिति की रिपोर्ट केओपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई है।
		उपर्युक्त के परिप्रेक्ष्य में और 7.4.16 से और किराए में कमी और जीएसटी/सेवा कर के कारण राजस्व के नुकसान से बचने के लिए, धोबीतलाब कंटेनर पार्क के संबंध में किराए की दर [2011 के एसओआर क्षेत्र 28 (एफ)] 6-4-11 से प्रभावी रु.6562/- की दर के स्थान पर केओपीटी बोर्ड द्वारा अनुशंसित 2011 के एसओआर की वैधता के

	दौरान प्रति वर्ष रु.4,972/- प्रति माह 100 वर्ग मीटर – पर 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की अनुशंसा करने का अनुरोध किया गया है।
--	--

7. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। प्राप्त पक्षों द्वारा प्राप्त टिप्पणियों और तर्कों के अंश प्रासंगिक पार्टियों को अलग से भेजे जाएंगे। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

8. इस मामले की प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई जानकारी की समग्रता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

- (i). कोलकाता और हल्दिया में कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट (केओपीटी) की भूमि और भवनों के लिए मौजूदा किराया अनुसूची को पिछली बार पांच साल की अवधि के लिए इस प्राधिकरण के आदेश संख्या टीएएमपी/62/2016-केओपीटी दिनांक 27 मार्च 2017 के अंतर्गत अनुमोदित किया गया था। किराया अनुसूची 07 अप्रैल 2016 से लागू हुई है और यह 06 अप्रैल 2021 तक पांच साल की अवधि के लिए मान्य है।
 इस संशोधन से पहले, कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी की भूमि और भवनों के लिए किराया अनुसूची इस प्राधिकरण के 19 जनवरी 2011 के आदेश संख्या टीएएमपी/7/2010-केओपीटी के अंतर्गत पांच साल की अवधि के लिए अनुमोदित की गई थी। किराया अनुसूची 07 अप्रैल 2011 से लागू हुई थी और 06 अप्रैल 2016 तक पांच साल की अवधि के लिए वैध थी। तब केओपीटी के प्रस्तावानुसार वर्ष 2011 में अनुमोदित किराया अनुसूची में, धोबीतलाब कंटेनर पार्क (डीसीपी) क्षेत्र के लिए अलग किराया निर्धारित किया गया था।
- (ii). वर्ष 2011 में डीसीपी क्षेत्र के लिए मासिक किराया निर्धारित करने के लिए, डीसीपी क्षेत्र के लिए भूमि का बाजार-मूल्य, 2004 के भू-नीति दिशानिर्देशों में दिए गए दो तरीकों के अनुसार केओपीटी द्वारा मूल्यांकित किया गया था और किराया केओपीटी द्वारा निम्नानुसार परिकलित किया गया था:
 (क). उप-रजिस्ट्री अधिकारी (एसआरओ) की विधि के अनुसार किराया रु.3210/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह।
 (ख). समान लेनदेन के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा दरों की विधि के अनुसार किराया रु.6562/- प्रति माह 100 वर्ग मीटर प्रति माह। इस विधि के तहत, डीसीपी क्षेत्र के लिए परिकलित निविदा मूल्य को वर्ष 2008 की अद्यतन निविदा दर पर पहुंचने के लिए अद्यतित किया गया था और इसे 1.32 के गुणात्मक कारक द्वारा आगे बढ़ाया गया था।
 इस प्रकार, उस प्रासंगिक समय पर जनवरी 2011 के आदेश के अनुसार, कोलकाता डीसीपी क्षेत्र (क्षेत्र 28 (एफ) की किराया-अनुसूची) के लिए मासिक किराया प्रति माह रु.6562/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति निर्धारित किया गया था, जो केओपीटी द्वारा प्रस्तावित दोनों विधियों में सबसे ज्यादा है।
- (iii). जैसा कि आदेश के पहले भाग में उल्लेख किया गया था, कि डीसीपी क्षेत्र के लिए तय किए गए उच्च किराये के संबंध में प्रतिवेदन और मुकदमे थे। केओपीटी ने डीसीपी क्षेत्र में कुछ भूखंडों को वापस करने का उल्लेख किया गया है। केओपीटी ने बढ़ा हुआ किराया जमा न करने के कारण कुछ पार्टियों के संबंध में लाइसेंस रद्द करने की भी जानकारी दी है और यह भी बताया है कि बड़े हुई किराये का भुगतान न करने वाले पक्षों के खिलाफ उन्हें बेदखल करने की कार्यवाही शुरू की गई है। केओपीटी ने यह भी बताया है कि डीसीपी क्षेत्र में खाली पड़े भूखंडों को निविदा पर देने के लिए किए गए प्रयास संभवतः लाइसेंस शुल्क की अत्यधिक दर के कारण सफल नहीं थे। इस पृष्ठभूमि में केओपीटी ने डीसीपी क्षेत्र के लिए वर्ष 2011 में निर्धारित पट्टा किराया कम करने के संदर्भ में एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। केओपीटी के प्रस्ताव को इसके न्यासी बोर्ड की मंजूरी प्राप्त है।
- (iv). केओपीटी ने पुष्टि की है कि कलकत्ता के माननीय उच्च न्यायालय में डीसीपी क्षेत्र से संबंधित मामलों को खारिज कर दिया गया है। डीसीपी क्षेत्र के लिए तय किराए की दर के खिलाफ माननीय किराया नियंत्रक के समक्ष लंबित मामलों के संबंध में, केओपीटी ने पुष्टि की है कि माननीय किराया नियंत्रक को, केओपीटी की संपत्ति के संबंध में किराया तय करने का अधिकार नहीं है। इस प्रकार, केओपीटी ने पुष्टि की है कि यह प्राधिकरण डीसीपी क्षेत्र के किराए की दर में संशोधन के लिए केओपीटी के प्रस्ताव पर आगे की कार्रवाई कर सकता है। केओपीटी ने यह भी पुष्टि की है कि धोबीतलाब कंटेनर पार्क (डीसीपी) के लिए किराया तय करने पर माननीय कोलकाता उच्च न्यायालय, एलिपोर कोर्ट और किराया नियंत्रक द्वारा रोक नहीं लगाई गई है। तदनुसार, केओपीटी द्वारा दिए गए पुष्टिकरण के आधार पर केओपीटी के प्रस्ताव कार्रवाई के लिए लिया गया है।

- (v). डीसीपी क्षेत्र के पट्टे के किराये की समीक्षा के लिए, केओपीटी ने एक आंतरिक समिति गठित की है। कथित समिति ने नोट किया है कि वर्ष 2011 में डीसीपी क्षेत्र के लिए किराया संबंधी निर्णय लेने के दौरान, इस प्राधिकरण ने प्रासंगिक क्षेत्र के लाइसेंस के लिए निविदा के माध्यम से प्राप्त उच्चतम दर को 1.32 के प्रीमियम कारक द्वारा गुणा किया है (प्रीमियम के बराबर प्रीमियम की गैर-लेवी 4 साल का किराया) जो केवल दीर्घकालिक पट्टे के मामले में लागू होता है। चूंकि इस क्षेत्र के सभी भूखंड लाइसेंस आधार पर आवंटित किए जाते हैं, न कि दीर्घकालिक पट्टा आधार पर, ऐसे प्रीमियम कारक पर विचार नहीं किया जाना चाहिए था।
- इस संबंध में, यह कहना है कि वर्ष 2010 में उच्चतम स्वीकृत निविदा दरों के आधार पर केडीएस (डीसीपी क्षेत्र सहित) में भूमि का मूल्यांकन करते हुए, केओपीटी ने कहा था कि उसने निविदा मूल्य प्राप्त किया है और इसे वर्ष 2008 के अनुसार अद्यतन निविदा दर पर पहुंचने के लिए अद्यतन किया है। 1996 अधिसूचना के अनुसार एकत्रित प्रीमियम भुगतान के नुकसान को पूरा करने के लिए केओपीटी द्वारा प्राप्त किए गए अद्यतन निविदा मूल्य को केओपीटी द्वारा 1.32 गुणा बढ़ाया गया था। इस संबंध में, केडीएस में भूमि और भवनों के लिए वर्ष 1996 में सरकार द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार, केओपीटी को 15 साल की दीर्घावधि के लीज पट्टे के मामले में 4 साल की अवधि के किराए के बराबर, गैर-वापसी योग्य गैर-समायोज्य अपफ्रंट प्रीमियम वसूल करने की आवश्यकता थी। भू-नीति दिशानिर्देश, 2004, में वार्षिक पट्टे के मामलों में प्रीमियम वसूल करने का निर्धारण नहीं किया गया। केओपीटी ने अग्रिम प्रीमियम के संग्रह का प्रस्ताव रखा। इस प्रकार, मासिक किराया के साथ अग्रिम प्रीमियम एकत्र करने के तत्कालीन मौजूदा कार्रवाई के स्थान पर, संशोधित कार्रवाई के अनुसार केओपीटी केवल मासिक किराया अर्जित कर सकेगा। इसलिए, मौजूदा और प्रस्तावित व्यवस्था के बीच समतुलनात्मक स्थिति और प्रस्तावित व्यवस्था के लिए, केओपीटी 1.32 अपफ्रंट प्रीमियम कारक पर पहुंचा और केओपीटी ने अद्यतित निविदा मूल्य बढ़ाया था।
- इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि मौजूदा और तत्कालीन प्रस्तावित व्यवस्था के बीच तुलनात्मक सुविधा प्रदान करने के लिए अद्यतन निविदा मूल्य को 1.32 के कारक द्वारा बढ़ाने के लिए यह केओपीटी का प्रस्ताव था। इसलिए, यह कथन कि डीसीपी क्षेत्र का किराया निकालने के लिए इस प्राधिकरण ने 1.32 का प्रीमियम कारक लागू किया है, वास्तविक नहीं है। यह केवल पत्तन का प्रस्ताव था, जिसे इस प्राधिकरण द्वारा उस समय अनुमोदित किया गया था।
- (vi). अब, केओपीटी द्वारा गठित समिति ने वर्ष 2011 में ₹.6562/- प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह के किराया परिकलित करने के दौरान 1.32 का प्रीमियम कारक हटाने की सिफारिश की है। तदनुसार, समिति ने डीसीपी क्षेत्र के लिए प्रति माह 100 वर्ग मीटर प्रति ₹.4972/- पर लीज किराया की सिफारिश की है।
- (vii). जैसा कि आदेश के पहले भाग में उल्लेख किया गया था, डीसीपी क्षेत्र के पट्टाधारकों ने डीसीपी क्षेत्र के किराए पर अनुरोध किया है कि वह 100% कैपिंग के आधार पर प्रति माह ₹.3756/- प्रति 100 वर्ग मीटर पर तय किया जाए। इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि डीसीपी क्षेत्र के लिए पट्टा किराया की समीक्षा करने के लिए केओपीटी द्वारा दायर वर्तमान प्रस्ताव, जो संबंधित हितधारकों के परामर्श पर दर्ज किया गया था, में बोर्ड के संदर्भगत प्रस्ताव की एक प्रति शामिल थी जिसमें केओपीटी के न्यासियों ने प्रस्ताव को मंजूरी दी थी। इसके अलावा, केओपीटी के प्रस्ताव में 2016 से 2021 तक की अवधि के लिए कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी की भूमि और इमारतों के लिए किराए तय करने के लिए केओपीटी के एक अन्य प्रस्ताव के संबंध में बोर्ड रिजॉल्यूशन की एक प्रति भी शामिल की गई थी। जब प्रस्तावित प्रस्ताव पहले ट्रस्टी बोर्ड के ट्रस्टी बोर्ड के समक्ष था तो न्यासी बोर्ड ने रिकॉर्ड किए गए कारणों से केओपीटी, केडीएस में भूमि के लिए किराया में वृद्धि को मौजूदा दरों के 75% पर बढ़ाने की सिफारिश की थी। इस प्रस्ताव के आधार पर, केओपीटी ने इस प्राधिकरण से संपर्क किया था और प्राधिकरण ने, केओपीटी के प्रस्ताव को 29 मार्च 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/ 62/2016-केओपीटी के तहत पहले ही मंजूरी दे दी थी।
- इस प्रकार, केओपीटी के ट्रस्टी बोर्ड द्वारा अनुशंसित कैपिंग पूरी तरह से हल्दिया और कोलकाता में केओपीटी की भूमि और इमारतों के लिए समग्र रूप से 2016 से 2021 तक की तत्पाश्चातिक अवधि के लिए किराया तय करने के लिए थी और न कि डीसीपी क्षेत्र के लिए 2011 से 2016 तक की पिछले पांच साल की अवधि के लिए किराये की समीक्षा के लिए।
- संदर्भगत विषय के तहत प्रस्ताव के लिए बोर्ड के संकल्प से देखा जा सकता है कि ट्रस्टी बोर्ड द्वारा कोई कैपिंग तय नहीं की गई है। ट्रस्टी बोर्ड ने 07 अप्रैल 2011 से डीसीपी क्षेत्र के संबंध में किराए को ₹.4972/- प्रति माह प्रति 100 वर्ग मीटर तक कम करने के लिए को मंजूरी दे दी है। इस प्रकार, बोर्ड की मंजूरी के आधार पर, केओपीटी ने डीसीपी क्षेत्र के संबंध में 07 अप्रैल 2011 से ₹.4972/- प्रति माह 100 वर्ग मीटर किराया तय करने का प्रस्ताव किया है। इसके अलावा, पट्टाधारकों के सुझाव अनुसार सीजीआर क्षेत्र के लिए प्रति माह ₹.3756/- प्रति 100 वर्ग मीटर की दर अनुमोदित दर है। यह 100% कैपिंग पर आधारित नहीं है।

- (viii). केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किराए पर होने वाली कमी लंबी अवधि के पट्टे के आधार पर भूमि आवंटित करने के लिए प्रासंगिक लागू 1.32 के गुणात्मक कारक को वापस लेने के कारण बनती है और डीसीपी के मामले में अल्पकालिक लाइसेंस आधार पर भूमि आवंटन के लिए नहीं। यह डीसीपी के लिए किराए पर निर्णय लेने में केओपीटी द्वारा गलत ढंग से अपनाए गए तरीके के दृष्टिकोण में सुधार है। यह स्थिति कि डीसीपी क्षेत्र में जमीन को अल्पकालिक लाइसेंस आधार पर आवंटित किया गया है, केवल केओपीटी द्वारा लाया गया है। यह देखते हुए कि केओपीटी के ट्रस्टी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश का अनुमोदन किया है और डीसीपी क्षेत्र में पट्टाधारियों को कुछ राहत मिलेगी, यह प्राधिकरण बंदरगाह के प्रस्ताव को मंजूरी देने और डीसीपी क्षेत्र के संबंध में किराये को 07 अप्रैल 2011 से प्रति माह ₹.4972/- 100 वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित करने का इच्छुक है।
- (ix). इसके अलावा, जैसा कि पोर्ट द्वारा अनुरोध किया गया है, , कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी की भूमि और इमारतों के लिए वर्ष 2011 में लीज किराया तय करने के लिए आदेश संख्या टीएएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी 2011 के अंतर्गत कवर की गई अवधि डीसीपी क्षेत्र के संशोधित किराया के लिए 07 अप्रैल 2011 से 06 अप्रैल 2016 तक लागू होने वाली मानी जाए।
- (x). उपयोगकर्ताओं ने इस आधार पर पोर्ट द्वारा प्रस्तावित किराए का विरोध किया है कि डीसीपी क्षेत्र में कोई बुनियादी ढांचा, उचित सड़कें और रोशनी नहीं है। इस संबंध में, संयुक्त सुनवाई में, केओपीटी ने कहा है कि उन्होंने डीसीपी क्षेत्र में सुविधाओं को बेहतर बनाने के लिए पहले ही कदम उठाए हैं। केओपीटी को डीसीपी क्षेत्र में बुनियादी आधारभूत संरचना में सुधार के लिए शीघ्रता से कदम उठाने की सलाह दी जाती है। दर पर की गई आपत्ति के संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वर्ष 2011 में प्रचलित सभी मानकों को ध्यान में रखकर डीसीपी क्षेत्र की दर में संशोधन किया जा रहा है। पोर्ट द्वारा कोई नया कारक पेश नहीं किया गया है। पोर्ट ने केवल अपफ्रंट प्रीमियम कारक को वापस लेने की मांग की है, जिसे लागू किया गया था, इस आधार पर कि डीसीपी क्षेत्र के सभी भूखंड लाइसेंस आधार पर आवंटित किए गए हैं और केवल दीर्घकालिक पट्टे के संबंध में, अग्रिम प्रीमियम लागू किया जाना चाहिए था।

9.1. परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों और समग्र सोच-विचार के आधार पर, मौजूदा क्रम सं. 28 (एफ) खंड-1: कोलकाता डॉक सिस्टम में कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट की भूमि, गोदामों और इमारतों के लिए किराया अनुसूची के तहत भूमि (जैसा कि वर्ष 2011 में कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी की भूमि और इमारतों के लिए लीज किराया तय करने के लिए ऑर्डर नंबर टीएएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी 2011 के तहत 07 अप्रैल 2011 से 06 अप्रैल 2016 की अवधि के लिए लागू है), द्वारा निम्नलिखित के साथ प्रतिस्थापित किया जाता है:

क्रम सं.	भूमि का विवरण	किराया दर प्रति 100 वर्गमीटर प्रति माह	
		प्रथम बेल्ट (₹.)	द्वितीय बेल्ट (₹.)
28(च)	धोबीताल कंटेनर पार्क	4972/-	लागू नहीं

9.2. वर्ष 2011 में अनुमोदित किराया अनुसूची से संबद्ध अन्य नियम और शर्तें डीसीपी क्षेत्र की दर को भी नियंत्रित करती रहेंगी।

10. डीसीपी क्षेत्र के लिए संशोधित किराया अनुसूची 7 अप्रैल 2011 से लागू मानी जाएगी और लागू वृद्धि घटक के साथ 6 अप्रैल 2016 तक वैध रहेगी।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./196/18]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 10th August, 2018

No. TAMP/86/2016-KOPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Kolkata Port Trust for review of rent of Dhobitalao Container Park (Zone 28f of Schedule of Rent effective from 07.04.2011 to 06.04.2016), as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/86/2016-KOPT**Kolkata Port Trust****---
QUORUM****Applicant**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 31st day of July 2018)

This case relates to a proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for review of rent of Dhobitalao Container Park (Zone 28f of Schedule of Rent effective from 07.04.2011 to 06.04.2016).

2.1. During the proceedings relating to fixation of lease rentals for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia in the year 2011, the KOPT had introduced rentals for 'Dhobitalao Container Park' (DCP) at ₹ 6562/- per 100 sq.m per month. Based on the proposal of KOPT, this Authority vide its Order no. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011 had, inter alia, approved the rentals for 'Dhobitalao Container Park' at ₹ 6562/- per 100 sq.m per month, for the period of five years from 2011 to 2016, as proposed by the Port.

2.2. The rental so fixed for the DCP area was challenged by some of the users in the Hon'ble High Court of Calcutta as well as before the Learned Rent Controller at Alipore.

2.3. In this backdrop, and taking into account the users objections, the KOPT has come up with the subject proposal in November 2016 for reducing the rental for DCP area from ₹ 6562/- per 100 sq.m per month to ₹ 4972/- per 100 sq.m per month for the period from 07 April 2011 to 06 April 2016.

2.4. When the KOPT was requested vide our letter dated 5 December 2016 to confirm that the rental with regard to DCP area is not subjudice and whether this Authority can go ahead with the proposal in reference, the KOPT vide its letter dated 28 December 2016 confirmed that the matter pending in the Hon'ble Court with regard to the DCP area has been dismissed and that no case is pending in Hon'ble Court regarding the rental fixed for DCP area.

2.5. Since it was not clear from the submissions made by KOPT, whether the pendency of cases before the Learned Rent Controller will make the matter subjudice, the KOPT was again requested vide our letter dated 27 January 2017 to confirm whether this Authority can go ahead with the proposal in reference. In this regard, the KOPT vide its letter dated 02 May 2017 has clarified that since the Rent Controller is not empowered to fix rent in respect of properties of KOPT, it has confirmed that this Authority can go ahead with the proposal of KOPT for revision of rate of rent of Dhobitalao Container Park.

2.6. It is relevant here to mention that subsequent to fixing the rentals for the land and buildings of KOPT at Haldia and Kolkata in the year 2011, this Authority vide its Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017 has revised the rentals for the land and buildings of KOPT at Haldia and Kolkata including DCP area for the period of 5 years from 07 April 2016 to 06 April 2021. The rental fixed for the DCP area to be effective from 07 April 2016 has been fixed at ₹ 5489/- per 100 sq.m per month.

3.1. The submissions made by KOPT vide its proposal no. Lnd.464/f/RIC/Addi(XVII(Loose))/2802 dated 18 November 2016 are summarized below:

- (i). The Schedule of Rent (SOR) of KOPT was made effective from 7 April 2011 vide TAMP Order dated 19 January 2011 duly notified in Gazette of India on 8 March 2011. The said Order prescribed the rate of rent of ₹. 6562/- per 100 sqm. per month for Dhobitalao Container Yard [Zone 28(f)].
- (ii). Thereafter, the tenants/ occupants of the Dhobitalao Container Yard [Zone 28(f)] represented against such rate in various forums including TAMP. However, TAMP vide its letter No. TAMP/7/2010-KOPT dated 26 August 2011 had disposed their representations on the ground that there was no apparent error in the Tariff Order.
- (iii). The hike of rate in respect of DCP is as follows:

Zone no	Description	Rate in 1996 Schedule	Rate in 2011 Schedule
28(f)	Dhobitalao Container Park	No separate zone	New Zone 28f @ ₹. 6562/- per 100 sqm per month
9	C.G.R Road from Gate no 5 NSD upto Gate No. 9 NSD [prior to 2011 SOR, Dhobitalao was considered to be a part of this zone]	₹. 610/- per 100 sqm per month This initial rate, duly enhanced by 5.1% per annum for each passing year as per 1996 schedule, became ₹. 1224/- as on 06.04.2011.	₹. 3756/- per 100 sqm per month w.e.f 07.04.2011

- (iv). The tenants / occupants of Zone 28(f), while expressing grievances against this rate, had not made the payment of KOPT licence fees/ compensation bill in full, as a “mark of protest”. As a result, the following actions had to be taken by KOPT:
- The license had to be terminated by KOPT for nonpayment of enhanced rental since 07.04.2011. Such dues have been accumulating since 07.04.2011 (i.e the date of effect of the 2011 SOR), for most of the tenants.
 - Many ex-licensees have approached the Rent Control Authority challenging the higher rate. KOPT has challenged the Rent Controller authority on jurisdiction issue, as KOPT properties are not covered by Rent Controller Act.
 - Lone attempt after 07.04.2011 to tender out the vacant plots has not been successful, presumably due to exorbitant rate of licence fee.
 - Many entities including M/s Balmer Lawrie, M/s Tara Marine, M/s Roadwings, M/s Transafe and M/s Patvolk surrendered their plots, presumably due to exorbitant rate of licence fee. The KOPT could adjust the outstanding dues from Security Deposit of such parties to some extent.
 - The KOPT has also initiated proceedings against erring parties for eviction as well as for recovery of dues before the Ld. Estate Officer. The proceedings are still pending. In other words, number of litigations has increased as a direct fall out of the higher rate for Zone 28(f) in the 2011 Schedule.
 - Such litigation coupled with surrender of some plots have adversely affected storage of empty containers and revenue potential of KOPT. On the other hand, unauthorized dumping of containers at those vacant plots is also taking place intermittently.
- (v). In consideration of abnormal hike in respect of few zones in the SOR 2011 of KDS, the KOPT constituted a Committee to look into the details of rate analysis. It was noted by the Committee that in respect of zone 28(f), TAMP, while processing the Tariff proposal, multiplied the highest rate obtained through tender for licence of the relevant zone, by 1.32 i.e. the premium factor (to compensate non-levy of premium equivalent to 4 years rent) applicable only in case of long term leases.
- (vi). As all plots of this zone are allotted on licence basis for storage of empty containers, such premium factor should not be taken into consideration in this case. Accordingly, the committee recommended rationalization of rate for zone 28(f), to ₹4972/- by taking out the premium factor 1.32 from ₹ 6562/- as on 07.04.2011.
- (vii). Land Allotment Committee in its meeting held on 16.06.2014, decided that such reduced rate would be recommended to TAMP, only if original updated rate failed to make any response in tender for allotment of Dhobitalao land. The licensing policy for KOPT was approved by KOPT Board on 26.11.2015 and no tender for license could be done since Land Policy 2014 came into effect (except for a special tender for Fee Parking zones which went without response.)

- (viii). (a). Meanwhile, the KOPT has appointed M/s Colliers International (India) Property Services Pvt Ltd as Valuer and based on a final report submitted by Valuer, the Board has recommended the proposed SOR and the KOPT had submitted its proposal for the subsequent period vide letter dated 29.09.2016 to TAMP.
- (b). As there was no accepted tender rate in Zone 28(f) from 07.04.2011 to 06.04.2016, (during the original validity period of SOR, 2011), the Board recommended a rate of ₹. 5489/- per 100 sq. m per month for this zone which is based on the updated matured tender rate obtained prior to 07.04.2011, to be applicable during the subsequent period from 07.04.2016 to 06.04.2021.

3.2. In view of the above, the KOPT has proposed the rate of rent in respect of Dhobiatalo Container Park [zone 28(f) of 2011 SOR] of ₹ 4972/- per 100 sq. m per month, in place of ₹. 6562/- w.e.f. 07.04.2011 with yearly escalation of 2% p.a. during the validity of SOR.

3.3. The Board has approved the reduction of rate of rent in respect of DCP area to ₹ 4972/- per 100 sq.m. per month vide its Resolution no. R/76/KDS/EST/3/08/2016 dated 24 August 2016.

4.1. At our request, the KOPT has furnished a copy of the Minutes of the Meeting of the Land Allotment Committee (LAC) with regard to the subject proposal. The LAC is seen to have been headed by Dy. Chairman of KDS and consisting of FA & CAO, Chief Engineer, Secretary i/c, Traffic Manager i/c and Estate Manager as other members of the Committee.

4.2. From the Report of the LAC, it is seen that the LAC has recommended to reduce the rent in respect of DCP area to ₹ 4972/- per 100 sq.m per month with effect from 07 April 2011, subject to approval of the Board and this Authority. It has also been recommended by the LAC that endeavor should be made to reach consensus among the stakeholders, prior to sending the rate proposal to this Authority.

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the KOPT proposal dated 18 November 2016 was forwarded to the concerned users/ user organizations, seeking their comments. Some of the users / user organisations have furnished their comments. The said comments were forwarded to the KOPT as feedback information. The KOPT has not responded on these comments till the finalization of this case.

6.1. A joint hearing on the case in reference was held on 22 March 2018 at the KOPT premises. At the joint hearing, the KOPT made a brief Power Point presentation of the proposal. During the joint hearing the KOPT and other users / user organisations have made their submissions.

6.2. During the joint hearing, some users have furnished their comments. These comments were forwarded to KOPT. After reminders dated 27 March 2018, 29 May 2018 and 04 July 2018, the KOPT has responded vide its letter dated 12 July 2018.

6.3. Based on the discussions that took place during the joint hearing, the KOPT was requested vide our letter dated 27 March 2018 to clarify/ furnish some information. After reminders dated 27 March 2018, 29 May 2018 and 04 July 2018, the KOPT has responded vide its letter dated 12 July 2018. The information sought by us and the response of KOPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought	Response of KOPT
(i).	The rentals fixed for the DCP area in the year 2011 has been challenged by some of the users in the Hon'ble High Court of Calcutta as well as before the Learned Rent Controller. Considering that it has been reported by one of users during the joint hearing that petitions before Rent Controller are pending, the KOPT to categorically confirm that the fixation of rental with regard to DCP area is not subjudice and has not been stayed by the Hon'ble Court / Rent Controller and that the Authority can go ahead with the proposal in reference.	As confirmed by the KOPT's legal Department, no stay order has been granted by the respective Courts [i.e. Kolkata High Court, Learned Alipore Court and Learned Rent Controller] in respect of fixation of rent for Dhobitalao Container Park.
(ii).	As already requested vide our letter dated 28 February 2018, KOPT to list down the observations, based on which, the	The issue was taken up for discussion with the stakeholders of Dhobitalao area when they communicated their

	stakeholders have given their consent for proposed reduction of rentals for Dhobitalao area.	consent towards proposed reduction, with certain conditionality. They further stated that they would place their observations before TAMP, during hearing. Thus, Bay Container Terminal Pvt Ltd, Marine Container Services (I) Pvt Ltd and Seahorse Shipping and Ship Management Pvt Ltd have conveyed their acceptance of revised rate of ₹ 4972/- with some conditionality vide their letter dated 13 March 2018 to TAMP.
(iii).	The KOPT to furnish a copy of the Report of the Committee constituted to look into the details of the rate analysis of DCP area.	The report of the Committee constituted to look into the details of the rate analysis of DCP area is not available in this Office. However, report of the Land Allotment Committee is furnished by KOPT.
		Considering the above and to avoid further reduction of rent wef 7.4.16 and to avoid loss of revenue on account of GST/ Service Tax, it is requested that rate of rent in respect of Dhobitalao Container Park [zone 28(f) of 2011 SOR] to ₹ 4972/- per 100 sq.m per month in lace of ₹ 6562/- w.e.f. 6.4.11, with yearly escalation of 2% per annum during the validity of SOR of 2011, as recommended by KOPT Board.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The existing Rent Schedule for the Land and Buildings of Kolkata Port Trust (KOPT) at Kolkata and Haldia was last approved by this Authority vide its Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 27 March 2017 for a period of five years. The Rent Schedule has come into effect from 07 April 2016 and is valid for a period of five years upto 06 April 2021.

Prior to this revision, the Rent Schedule for the Land and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia was approved by this Authority vide its Order no. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011 for a period of five years. This Rent Schedule came into effect from 07 April 2011 and was valid for a period of five years upto 06 April 2016. In the Rent Schedule approved in the year 2011, separate rental was prescribed for the Dhobitalao Container Park (DCP) area, as proposed by the KOPT then.

- (ii). For determining the monthly rental for the DCP area in the year 2011, the market value of the land for the DCP area was assessed by the KOPT as per the two methods given in the Land Policy Guidelines of 2004; and, rental was derived by KOPT as given below:

- (a). Rental as per Sub Registry Officer (SRO) method at ₹3210/- per 100 sq. mtr per month.
- (b). Rental as per method of highest accepted tender rates for similar transactions at ₹. 6562/- per 100 sq. mtr per month. Under this method, the tender value obtained for the DCP area was updated to arrive at the updated tender rate as of the year 2008 and was further enhanced by a multiplication factor of 1.32.

Thus, vide the Order of January 2011, the monthly rental for the DCP area at Kolkata (Zone 28(f) of Schedule of Rent) was prescribed at ₹ 6562/- per 100 sq.m per month, being the highest amongst the two methods, as proposed by KOPT, at that relevant point of time.

- (iii). As brought out in the earlier part of the Order, there were representations and litigations with regard to high rental fixed for DCP area. The KOPT has reported about some parties in DCP area surrendering their plots. The KOPT has also reported about it terminating the licence in respect of some parties for non-payment of enhanced rentals and has also reported to have initiated eviction proceedings against parties who have erred in paying the enhanced rental. It has also been reported by KOPT that an attempt made by it to tender out the vacant plots at DCP area was not successful presumably due to exorbitant rate of licence fee. It is in this backdrop, that the KOPT has come up with a proposal under reference to reduce the rental fixed for the DCP area in the year 2011. The proposal of KOPT has the approval of its Board of Trustees.
- (iv). The KOPT has confirmed that the matters pertaining to DCP area in the Hon'ble High Court of Calcutta have been dismissed. With regard to the matter pending before the Learned Rent Controller against rate of rent fixed for DCP area, the KOPT has confirmed that the Rent Controller is not empowered to fix rent in respect of properties of KOPT. Thus, the KOPT has confirmed that this Authority can go ahead with the proposal of KOPT for revision of rate of rent of DCP area. The KOPT has also confirmed that rental for the Dhobitalao Container Park has not been stayed by Hon'ble Calcutta High Court, Learned Alipore Court and Learned Rent Controller. Accordingly, the proposal of KOPT has been taken up for disposal, based on the confirmation given by the KOPT.
- (v). In order to review the lease rental of DCP area, the KOPT has reported to have constituted an Internal Committee. The said Committee is reported to have noted that while deciding the rental for the DCP area in the year 2011, this Authority has multiplied the highest rate obtained through tender for licence of the relevant zone by a premium factor of 1.32 (to compensate non-levy of premium equivalent to 4 years rent) applicable only in case of long term leases. Since all the plots of this zone are allotted on licence basis and not on long term lease basis, such premium factor should not have been taken into account.

In this regard, it is to state that while valuing the Lands at KDS (including the DCP area) in the year 2010, based on highest accepted tender rates, the KOPT had stated that it had obtained the tender value and updated it to arrive at the updated tender rate as of the year 2008. The updated tender value so obtained by KOPT had been further enhanced by KOPT by 1.32 times, to factor the loss of upfront premium payment, collected as per 1996 notification. In this connection, as per the Rent Schedule for land and buildings at KDS approved by the Government in the year 1996, the KOPT was required to collect non-refundable non-adjustable upfront premium equivalent to 4 years' rent incase of long term leases for the period of 15 years. The Land Policy Guidelines, 2004, did not stipulate collection of upfront premium incase of annual lease. The KOPT proposed to dispense with the collection of upfront premium. Thus, as against the then existing practice of collecting upfront premium alongwith the monthly rentals, the KOPT as per the revised practice would only earn the monthly rentals. Hence, in order to facilitate a like to like comparison between the existing and proposed arrangement, the KOPT had then arrived at a factor of 1.32 upfront premium and enhanced the updated tender value.

Thus, it can be seen that it was the proposal of the KOPT to enhance the updated tender value by a factor of 1.32, to facilitate a like to like comparison between the then existing and the then proposed arrangement. Therefore, the statement that this Authority had applied the premium factor of 1.32 to arrive at the rental for the DCP area is not factual. It was only the proposal of the port, which was approved by this Authority then.

- (vi). Now, the Committee constituted by the KOPT has recommended to take out the premium factor of 1.32, which had been built in, while arriving at the rental of ₹ 6562/- per 100 sq.m per month, in the year 2011. Accordingly, the committee has recommended the lease rental for the DCP area at ₹ 4972/- per 100 sq.m per month.
- (vii). As brought out in the earlier part of the Order, the lessees of the DCP area have requested the rental of the DCP area to be fixed at ₹ 3756/- per 100 sq.m per month, reportedly based on a 100% capping.

In this regard, it is relevant here to mention that the current proposal filed by the KOPT for review of the lease rental for the DCP area, which was taken up on consultation with the relevant stakeholders, had included a copy of the resolution of the Board of Trustees of KOPT approving the subject proposal in reference. In addition, the proposal of KOPT had also included a copy of the Board Resolution with regard to another proposal of KOPT for fixing the rentals for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia for the period from 2016 to 2021. When the said proposal was before the Board of Trustees of KOPT, the Board of Trustees, for the reasons recorded, had recommended to cap the hike in rent for the land at KDS at 75% of the existing rates. Based on this proposal, the KOPT had approached this Authority and this Authority vide its Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017 had already approved the KOPT proposal.

Thus, the capping, as recommended by the Board of Trustees of KOPT was for fixing the rentals for the lands and buildings of KOPT at Haldia and Kolkata as a whole for the subsequent period from 2016 to 2021 and not for review of rental for the DCP area, for the earlier five year period from 2011 to 2016. As can be seen from the Board Resolution for the subject proposal under reference, no capping has been decided by the Board of Trustees. The Board of Trustees have approved to reduce the rent in respect of DCP area to Member (Finance) 4972/- per 100 sq.m per month, with effect from 07 April 2011. Thus, based on the approval of the Board, the KOPT has proposed to fix the rental in respect of DCP area to Member (Finance) 4972/- 100 sq.m per month, with effect from 07 April 2011. Further, the rate of Member (Finance) 3756/- per 100 sq.m per month as suggested by the lessees is seen to be the rate approved for CGR area. It is not based on 100% capping.

- (viii). The reduction in rental proposed by KOPT emerges on account of withdrawal of the multiplication factor of 1.32 which was relevant for allotment of land for long term lease basis and not for allotment of land on short term license basis as in the case of DCP where land is allotted on short term license basis. It is the correction of approach wrongly adopted by KOPT earlier in deciding the rental for DCP. The position that the land at DCP area is allotted on short term license basis is brought out by KOPT only now. Given that the recommendation of the LAC has been approved by the Board of Trustees of KOPT and will give some respite to the allottees in the DCP area, this Authority is inclined to approve the proposal of the port and fix the rental in respect of DCP area at ₹ 4972/- 100 sq.m per month, with effect from 07 April 2011.
- (ix). Further, as requested by the Port, the revised rental for the DCP area shall be deemed to have come into effect from 07 April 2011 to 06 April 2016, being the period covered by the Order no. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011 fixing lease rentals for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia in the year 2011.
- (x). The users have objected to the rental proposed by the Port on the ground that there is no basic infrastructure, proper roads and illumination at DCP area. In this regard, at the joint hearing, the KOPT has stated that they have already initiated steps to improve the facilities at DCP area. The KOPT is advised to take steps expeditiously to improve the basic infrastructure at DCP area. With regard to the objection to the rate, it is relevant here to mention that the rate of DCP area is being revised now by keeping all the parameters that had prevailed in the year 2011, the same. No new factors have been introduced by the Port. The Port has only sought to withdraw the upfront premium factor, which was applied then, on the ground that all the plots of DCP area are allotted on licence basis and that only with regard to long term lease, the upfront premium ought to have been applied.

9.1. In the result, and for the reasons given above and based on collective application of mind, the Sl. No. 28(f) of Section – I – Lands under the Schedule of Rent for Land, Warehouses and Buildings of Kolkata Port Trust at Kolkata Dock System (as applicable for the period from 07 April 2011 to 06 April 2016, being the period covered by the Order no. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011 fixing lease rentals for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia in the year 2011) is replaced with the following:

Sl. No	Description of Land	Rate of Rent Per 100 Sq.mtrs. Per month	
		First Belt (₹.)	Second Belt (₹.)
28(f)	Dhobitalao Container Park	4972/-	NA

9.2. The other terms and conditions forming part of the Rent Schedule approved in the year 2011 shall continue to govern the rate for the DCP area also.

10. The revised Rent Schedule for the DCP area shall be deemed to have come into effect from 7 April 2011 and shall be deemed to have been valid upto 6 April 2016, with applicable escalation factor.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT- III/4/Exty./196/18]